



REGIONE PUGLIA



COMUNE DI FASANO
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Sportello unico per l'Edilizia

Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Antonello Carrieri

PROPONENTE:

Costruzioni Viedo S.r.L.
Via Flaminia vecchia, 489
00191 Roma



PROGETTISTA:

Ing. Giuseppe Martini
L.go Michel Unia, 4
00181 Roma
ing.giuseppemartini@gmail.com

**PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA IN VARIANTE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FASANO
ai sensi dell'art. 6 della L.R. 21/2008 e s.m.i.**

*Relazione finanziaria con indicazione sommaria degli
oneri da ripartire tra comune e privati*

ELABORATO

P U R G E
0 0 1 0

SOSTITUISCE ELABORATO

□ □ □ □ □
□ □ □ □ □

DICEMBRE 2011

Nome File:

REV.	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.
0	DIC. 2011	Prima stesura		

(IL PROGETTISTA)

(COMMITTENTE)

.....

.....

Sommario

1. SOSTENIBILITÀ ECONOMICA FINANZIARIA E BENEFICI PUBBLICI

1.1. OBIETTIVI E METODOLOGIA.....	1
1.2. SCENARIO BASE DI RIFERIMENTO.....	2
1.3. MARGINE OPERATIVO NORMALE.....	9
1.4. INCREMENTO DI VALORE AREE.....	10
1.5. STIMA DEI BENEFICI PUBBLICI	11
1.6. SCENARIO FINALE.....	12

1. Sostenibilità economica finanziaria e benefici pubblici

1.1. OBIETTIVI E METODOLOGIA

Nei programmi di rigenerazione come quello in oggetto, le verifiche di sostenibilità economico finanziaria e la corretta quantificazione dei benefici pubblici rappresentano una sezione cruciale, utile a comprendere la bontà dell'operazione, non solo dal punto di vista del privato proponente ma, soprattutto, in relazione al soggetto pubblico che interviene approvando una variante urbanistica. È pertanto opportuno adottare un approccio chiaro e rigoroso, nonché utilizzare parametri certi, oggettivi e verificabili.

I principi alla base dell'approccio proposto sono del tutto coerenti con quelli che descrivono il concetto di sostenibilità indicato nel PUE di Fasano e cioè:

- o attenzione agli abitanti, ed in particolare alle loro caratteristiche socio-economiche, alla capacità di spesa ed alle esigenze espresse finalizzata a migliorare la qualità di vita e dell'abitare;
- o attenzione al luogo, poiché la sostenibilità è necessariamente relazionata al sito di intervento ed alle sue caratteristiche, nel quale si cercherà di salvaguardare gli aspetti positivi e mitigare le problematiche presenti;
- o estensione della valutazione di sostenibilità nello spazio e nel tempo, oltre il luogo di realizzazione dell'intervento e oltre la fase di realizzazione, considerando l'impatto ambientale prodotto sui luoghi di produzione fuori opera, al trasporto da questi ai luoghi di edificazione, alla gestione, al recupero o demolizione.

Come criterio generale ed ai fini appena esposti, si evidenzia che:

- **per il privato**, l'operazione immobiliare può ritenersi finanziariamente sostenibile quando si raggiunge **l'equo rendimento** (differenza tra ricavi e costi complessivi comprendendo anche la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità) in funzione dei rischi che si corrono;
- mentre, **per il pubblico**, l'operazione risulta equilibrata se, in relazione all'attività concessoria ed autorizzativa - che comporta un indiscutibile incremento di valore dell'area - si riesce ad ottenere il massimo beneficio sociale che permette, comunque, la fattibilità e l'equo rendimento per il soggetto privato.

Il percorso di analisi è di seguito sintetizzato:

- 1) il primo step riguarda la corretta quantificazione del perimetro finanziario dell'operazione. Nel dettaglio, si stimeranno i ricavi attivabili ed i costi derivanti dall'avvio del progetto in maniera tale

da comprendere l'ordine di grandezza dell'operazione. È bene specificare che, in questo primo passaggio, si delinea **lo scenario base di riferimento** che comporta le seguenti ipotesi:

- a. sono quantificati, **a valore normale di mercato** (cioè derivanti da valori medi di riferimento riscontrati nei prezziari ufficiali, nell'analisi di preventivi e consuntivi di operazioni simili), **tutti i costi dell'operazione**: valore iniziale delle aree, costi di demolizione e risanamento, costo di costruzione delle superfici in progetto comprensivi delle spese tecniche e generali, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione;
 - b. si stima, dopo una accurata analisi del mercato immobiliare di riferimento, **il valore corrente delle superfici da realizzare**.
- 2) Il secondo passaggio prevede la **quantificazione del Margine Operativo Normale** dell'operazione ovvero la differenza tra ricavi e costi. Così operando potranno essere verificate, dall'ottica del privato proponente, le reali potenzialità economiche dell'operazioni che, avendo come riferimento i dati medi di mercato individuati nello step 1, costituiscono il plusvalore creato;
 - 3) Nel terzo step, si procederà alla stima **dell'incremento di valore delle aree**. Si tratta della differenza del valore dell'area ex-ante ed ex-post ovvero nella situazione attuale e dopo l'ottenimento della variante. Tale differenza (che per brevità viene definita "delta valorizzativo") costituisce, nei fatti, il valore creato dalla valorizzazione urbanistica riconducibile all'azione amministrativa del Comune;
 - 4) Sulla base del Margine Operativo e del delta valorizzativo, si propongono, in questa sezione, alcune specifiche **"azioni/attività" a carico del privato** che, nella sostanza, andranno a rimodulare il perimetro finanziario dell'operazione. Si tratta di "correttivi" allo scenario base attraverso i quali si ottengono, tramite l'azione e soprattutto la spesa del privato, dei benefici pubblici. Per meglio chiarire il concetto, appare opportuno anticipare i tratti salienti dei benefici pubblici ipotizzati: realizzazione e cessione gratuita al comune di opere pubbliche, riduzione dei prezzi di vendita delle abitazioni in modo tale da favorire l'accesso alla casa avvicinando così, l'intero progetto alle operazioni di social housing; cessione di aree a standard; contributo sul costo di costruzione.
 - 5) L'ultimo passaggio è la verifica di sostenibilità dell'operazione sia per il privato considerando cioè il perimetro finanziario dello scenario finale (scenario base + correttivi a carico del proponente), sia per il pubblico ovvero quantificazione dei benefici complessivi dell'operazione in valore assoluto ed in relazione all'incremento di valore delle aree.

1.2. SCENARIO BASE DI RIFERIMENTO

Nello scenario base si è provveduto a stimare il perimetro finanziario complessivo dell'operazione. Nel dettaglio per i costi si ipotizza che **il valore iniziale delle aree** sia direttamente correlato alla situazione attuale ovvero superficie territoriale pari a 31.273 mq, destinazione "D1 - zona per attività industriali di completamento", indice pari a 2,5 mc/mq. Per quanto riguarda il valore attuale dell'immobile, considerando che tutta l'area è dismessa, si ipotizza valido ed idoneo alle verifiche di sostenibilità solo il valore dei diritti edificatori; ne consegue che si è provveduto ad azzerare completamente il valore dei fabbricati che insistono sull'area. Al fine della stima del valore attuale delle aree si è proceduto tramite due metodologie differenti:

- 1) metodo per comparazione: si sono analizzati i prezzi di vendita praticati recentemente su aree con stessa destinazione sul mercato di Fasano e nei comuni limitrofi. I valori riscontrati, rettificati per l'indice di riferimento (pari 2,5 mc/mq), oscillano tra i 70 ed i 120 euro al mq con una media pari a 100 euro al mq.

Tabella 1 – analisi dei prezzi di compravendita per la tipologia “capannoni industriali”

Tipologia	Prezzo	mq sup. fondiaria	indice mc/mq	€/mq	€/mq raggugliato per indice pari a 2,5 mc/mq
area industriale	€ 1.200.000	10.000	2,5	€ 120	€ 120
area industriale	€ 650.000	3.000	1,25	€ 217	108
area industriale	€ 400.000	4.000	2	€ 100	80
area industriale	€ 250.000	3.500	2,5	€ 71	71
area industriale	€ 500.000	5.000	3	€ 100	120
Media					€ 100

Moltiplicando i 100 € per la superficie fondiaria, si ottiene il valore attuale dell'area pari a **3 milioni di euro**.

Tabella 2 – metodo per comparazione: stima valore attuale dell'area)

a	mq di sup territoriale	31.273,00
b	viabilità di PRG	1.100
c = a-b	mq di sup fondiaria	30.173
d	indice mc/mq	2,50
e	metodo comparazione - valore area €/mq	€ 100
f = c x e	valore dell'area	€ 3.015.863

- 2) metodo induttivo: il metodo analizzato si rifà alla normativa introdotta dal decreto Bersani (art. 2 comma 18 legge 24 novembre 2006 n. 286¹) nel quale viene indicato che, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili dei fabbricati strumentali, il costo dei fabbricati è assunto al netto del costo delle aree su cui insistono i manufatti stessi. In particolare, considerando pari a 100 il valore di acquisto di un immobile (fabbricato + area) industriale, si determina che l'incidenza del fabbricato è pari al 70% (quota deducibile fiscalmente), mentre il valore delle aree (che non può essere ammortizzato) è pari al 30%. Dunque, partendo da una accurata analisi dei valori di compravendita di capannoni industriali nelle città di Fasano ed Ostuni, si è verificato che il valore medio di mercato delle tipologie “capannoni e magazzini” è pari a 600 €/mq.

¹ Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali e' assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, e' quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni

Tabella 3 – analisi dei prezzi di compravendita per la tipologia "capannoni industriali"

Tipologia	Prezzo	Stato	mq	€/mq
Capannone	€ 190.000	ristrutturato	380	€ 500
Capannone e magazzini	€ 600.000	nuovo	1.000	€ 600
Capannone	€ 220.000	nuovo	275	€ 800
Capannone	€ 250.000	nuovo	500	€ 500
Capannone e magazzini	€ 500.000	nuovo	833	€ 600
Media				€ 600

Considerando l'attuale capacità edificatoria che permette la realizzazione di 75.520,48 mc a destinazione industriale e considerando un'altezza media virtuale di 4,3 m, si ricava una Superficie Utile Lorda di circa 17.500 mq. Moltiplicando tale ultimo valore per il prezzo medio dei capannoni e magazzini prima individuato (600 euro al mq), si ottiene il valore complessivo dell'edificato e dell'area pari a 10,5 milioni di euro. A questo punto, applicando il 30% indicato dalla normativa Bersani, si giunge ad individuare in circa **3,1 milioni di euro il valore del solo terreno edificabile.**

Tabella 4 – metodo induttivo ed a trasformazione (da normativa Bersani)

a	mq sup. territoriale	31.273,00
b	viabilità di PRG	1.100
c = a-b	Sup. fondiaria	30.173,00
d	indice di edificabilità attuale mc/mq	2,50
e = c x d	mc realizzabili con destinazione industriale	75.520,48
f	altezza media virtuale di capannoni e magazzini	4,30
g = e/f	mq di SUL industriale	17.562,90
h	valore medio capannoni e magazzini €/mq	€ 600,00
i = g x h	valore medio di mercato dell'area e dell'edificato con destinazione industriale	€ 10.537.743
l	incidenza del terreno a destinazione industriale sul valore complessivo	30%
m = i x l	valore attuale del terreno a destinazione industriale	€ 3.161.323

A valle delle analisi effettuate si utilizza nelle simulazione il valore medio tra i due metodo utilizzati che è pari a € 3.088.593.

Tabella 5 – valore utilizzato nelle simulazioni (media tra comparazione ed induttivo)

	valore dell'area a destinazione attuale
metodo comparativo	€ 3.015.863
metodo induttivo	€ 3.161.323
valore utilizzato nelle simulazioni (media)	€ 3.088.593

Tra i costi del progetto è necessario inserire **le spese per la demolizione** (per fabbricati in cemento armato, vuoto per pieno, eseguita con mezzi meccanici incluso carico, trasporto in discarica ed oneri di discarica autorizzata) e **risanamento dell'area** (in quanto il terreno risulta contaminato dall'attività industriale). Tali voci di costo sono state stimate utilizzando quale riferimento il prezzario regionale ed i preventivi e

consuntivi di interventi simili. **Nel complesso la spesa è pari a 3,5 milioni di euro.**

Tabella 6 – costi di demolizione e risanamento

attività	sup. territoriale	volumi – mc	parametro di costo		totale costi
			parametro	€	
Demolizioni	-	75.520,48	€/mc	30	€ 2.265.614
Risanamento	31.273,00	-	€/mq	40	€ 1.250.920
Totale costi di demolizione e risanamento					€ 3.516.534

Ulteriore voce di spesa da inserire nello scenario base è riconducibile al **costo di costruzione delle superfici in progetto** comprensivi delle spese tecniche e generali. Anche in questo caso i riferimenti utilizzati sono il prezzario regionale ed i preventivi e consuntivi di interventi similari. Nel caso delle residenze, in particolare, i costi di realizzazione oscillano tra i 1.000 ed i 1.100 euro al mq, ma, considerando le dotazioni tecnologiche e l'attenzione all'ambiente ed all'efficientamento energetico, si sono utilizzati valori leggermente più elevati e pari ad € 1.200 al mq.

Tabella 7 – costi di costruzione

destinazione	SUL - mq	parametro di costo		totale costi
		parametro	€	
Residenze	22.823,43	€/mq	1.200	€ 27.388.116
Parcheggio residenziale pertinenziale 1 mq/10 mc	7.340,00	€/mq	300	€ 2.202.000
Commerciale	968,21	€/mq	1.100	€ 1.065.031
Parcheggio commerciale pertinenziale 40mq/100 mq SU	387,28	€/mq	300	€ 116.185
totale costi di costruzione				€ 30.771.332

Nel complesso i costi di costruzione sono poco pari a poco meno di **31 milioni di euro.**

Per quanto concerne **gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) ed il contributo sul costo di costruzione**, si sono utilizzati i valori indicati nelle delibere del consiglio di comunale di Fasano di riferimento ovvero per le urbanizzazione delibera n° _____ del _____ mentre per il costo di costruzione delibera consiglio comunale del 5/12/2002 n° 412.

Tabella 8 – calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

	superfici	€/mq	Oneri urbanizzazioni primaria e secondaria
Residenze			
superficie utile netta (pari al 90% della SUL)	20.541,09		
+ 60 % della Superficie Non Residenziale (SNR = 20% della SUL)	2.465		
totale superficie di riferimento	23.006,02	9,86	€ 226.839
Commerciale			
superficie utile netta (pari al 90% della SUL)	871,39	9,86	€ 8.592
Totale oneri di urbanizzazione			€ 235.431

Tabella 9 – calcolo del contributo sul costo di costruzione

	SUL complessiva	costo costruzione €/mq	parametro	€ totale
Residenze	22.823,43	€ 594	5%	€ 677.856
Commerciale	968,21	€ 594	5%	€ 28.756
Totale contributo sul costo di costruzione				€ 706612

Nel complesso gli oneri di urbanizzazione incidono per 235 mila euro, mentre il contributo sul costo di costruzione incide per poco più di 706 mila euro.

I costi complessivi sono di seguito riassunti.

Tabella 10 – costi complessivi dell'intervento nello scenario base

Costi	€	%
Valore attuale dell'area	€ 3.088.593	8,1%
Demolizioni	€ 2.265.614	5,9%
Risanamento	€ 1.250.920	3,3%
Costi di costruzione	€ 30.771.332	80,3%
Oneri di urbanizzaz. prim e sec.	€ 235.431	0,6%
Contributo costo costruzione	€ 706.612	1,8%
Totale costi scenario base	€ 38.318.503	100,0%

Per la stima dei **prezzi normali di mercato** delle superfici in progetto è stato utilizzato il metodo per comparazione utile ad individuare il valore corrente degli appartamenti e delle superfici commerciali. Nello specifico, per valore corrente si intende, come indicato nella prassi estimativa, il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali cioè tali che il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione; siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative e definire le condizioni del contratto; i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione; l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato. Per la stima si è utilizzato **il metodo per comparazione** considerando che sono disponibili, sul mercato di Fasano, informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente e attualmente offerti per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.).

Nel dettaglio sono stati considerati **immobili con destinazione residenziale** in costruzione, nuovi, ristrutturati, in buono stato ed ubicati in Via Roma e nelle zone ricomprese in una isodistanza di 500 metri, in modo tale da ottenere un campione rappresentativo della situazione futura.

Tabella 11 – analisi dei prezzi di compravendita per la tipologia “residenziale”

Tipologia	Prezzo	Stato	mq	€/mq
Appartamento	€ 185.000	In Costruzione	100	€ 1.850
Appartamento	€ 130.000	ristrutturato	75	€ 1.733
Casa indipendente	€ 165.000	ristrutturato	70	€ 2.35
Appartamento	€ 115.000	da ristrutturare	85	€ 1.353
Appartamento	€ 150.000	buono stato	55	€ 2.727
Casa indipendente	€ 165.000	buono stato	130	€ 1.269
Appartamento	€ 180.000	nuova costruzione	80	€ 2.250
Appartamento	€ 150.000	nuova costruzione	80	€ 1.875
Appartamento	€ 235.000	ristrutturato	80	€ 2.938
Appartamento	€ 165.000	ristrutturato	70	€ 2.357
Appartamento	€ 200.000	buono stato	130	€ 1.538
Appartamento	€ 185.000	nuovo	100	€ 1.850
Appartamento	€ 235.004	nuova costruzione	84	€ 2.798
Media				€ 2.069

La media dei prezzi analizzati è pari a 2.069 euro che può essere approssimata a € 2.000.

Inoltre è stato analizzato il database dell’Agenzia del Territorio – OMI che si riferisce ai valori del primo semestre del 2011.

Tabella 12 – analisi dei prezzi dell’Agenzia del Territorio per destinazione “residenziale”

Fascia/zona: Semicentrale/V.DEI TRULLI,ROSSELLI,ROMA,P.DI VITTORIO,				
Codice di zona: C1				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1.100	1.400	L

Ai valori appena individuati è opportuno apportare alcune rettifiche tramite l’applicazione di idonei coefficienti di correzione:

- incremento per passaggio da stato di conservazione "Normale" a "Nuovo": +30% (media riscontrata in situazioni simili a livello regionale);
- incremento per riqualificazione dell’ambito di riferimento: +5% (considerando che all’interno dell’ambito di riferimento saranno presenti funzioni di utilità pubblica);
- incremento per sistemi ed impianti volti all’efficientamento energetico: +15% (media dei valori di compravendita tra abitazioni senza impianti e con impianti di efficientamento energetico “classe A e B).

L’incremento complessivo delle quotazioni è pari al 50%.

Tabella 13 – stima dei prezzi con coefficienti di correzione

+ incremento per passaggio da stato di conservazione "Normale" a "Nuovo": +30%				
+ incremento per riqualificazione dell'ambito di riferimento: +5%				
+ incremento per sistemi ed impianti volti all'efficientamento energetico: +15%				
L'incremento complessivo delle quotazioni è pari al 50% .				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Max	Media
Abitazioni di tipo economico	NUOVO per l'ambito di riferimento	1.650	2.100	1.875

Sulla base del percorso di analisi sviluppato, dal quale emerge un prezzo di 2.069 € (comparazione) e 1.875 €/mq (da analisi Agenzia del Territorio), può ragionevolmente stimarsi come valido un prezzo di vendita **medio di € 1.950**. Valore questo, che risulta ancora cautelativo in quanto si posiziona nella parte bassa della forchetta dei prezzi evidenziata dall'Osservatorio FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per Fasano.

Figura 1 – andamento prezzi di compravendita a Fasano (Osservatorio FIAIP)



Per quanto concerne le superfici in progetto **con destinazione commerciale** e utilizzando lo stesso percorso di analisi adoperato per le residenze, si riscontrano i seguenti valori.

Tabella 14 – analisi dei prezzi di compravendita per la tipologia "commerciale"

Tipologia	Prezzo	Stato	mq	€/mq
Commerciale/uso ufficio	€ 230.000	nuovo	130	€ 1.769
Commerciale	€ 240.000	buono stato	76	€ 3.158
Commerciale	€ 216.000	buono stato	90	€ 2.400
Commerciale	€ 220.000	buono stato	100	€ 2.200
Commerciale	€ 255.000	buono stato	140	€ 1.821
Commerciale	€ 193.000		210	€ 919
Media				€ 2.045

I valori dell'agenzia del territorio per l'area di riferimento oscillano tra i 1.300 ed i 1.500 euro al mq. Rivalutando questi valori per lo stesso coefficiente prima stimato (+50%) si giunge alla definizione del seguente range di prezzi.

Tabella 15 – analisi dei prezzi dell'Agenzia del Territorio per destinazione "commerciale"

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		media
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1.200	1.500	1.350
+ incremento per passaggio da stato di conservazione "Normale" a "Nuovo"				+30%
+ incremento per riqualificazione dell'ambito di riferimento				+5%
+ incremento per sistemi ed impianti volti all'efficientamento energetico				+15%
incremento complessivo delle quotazioni:				+50%
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Max	Media
Negozi	NUOVO e per l'ambito di riferimento	1.800	2.250	2.025

Le due metodologie di stima conducono a valori molto simili; nelle successive valutazioni, considerando la particolarità delle attività commerciali che potranno beneficiare del bacino di utenti che si insedieranno nell'area, si utilizzerà un parametro di euro 2.200 per mq di commerciale (considerando anche l'utilizzo dei parcheggi pertinenziali).

Tabella 16 – stima del valore corrente delle superfici in progetto

destinazione	SUL - mq	Valore corrente		totale
		parametro	€	
Residenze	22.823	€/mq	1.950	€ 44.505.689
Parcheggio residenziale pertinenziale 1 mq/10 mc	7.340	€/mq	500	€ 3.670.000
Commerciale	968	€/mq	2.200	€ 2.130.062
Parcheggio commerciale pertinenziale 40mq/100 mq SU	387	€/mq	-	€ 0
totale valore di mercato				€ 50.305.751

1.3. MARGINE OPERATIVO NORMALE

Nel paragrafo viene quantificato il **Margine Operativo Normale** dell'operazione derivante dalla differenza tra ricavi e costi medi di mercato fino ad ora stimati.

Tabella 17 – Margine Operativo dello scenario base

Valore commerciale corrente	Valore €	%
valore commerciale residenze	€ 44.505.689	88,5%
valore commerciale parcheggi	€ 3.670.000	7,3%
valore commerciale negozi	€ 2.130.062	4,2%
Totale valore commerciale dell'edificato	€ 50.305.751	100%
Costi		
Valore attuale dell'area	€ 3.088.593	8,1%
Demolizioni	€ 2.265.614	5,9%
Risanamento	€ 1.250.920	3,3%
Costi di costruzione	€ 30.771.332	80,3%
Oneri di urbanizzaz. prim e sec.	€ 235.431	0,6%
Contributo costo costruzione	€ 706.612	1,8%
Totale costi	€ 38.318.503	100,0%
Margine Operativo	€ 11.987.248	
MO/Totale ricavi	24%	

Il plusvalore creato dall'operazione è pari a circa 12 milioni di euro, ovvero circa il 24% dei ricavi complessivi dell'operazione. Questo importo costituisce la quota massima rinvenibile dall'operazione.

1.4. INCREMENTO DI VALORE AREE

Una volta definito il Margine Operativo è possibile quantificare l'incremento di valore delle aree riconducibile all'azione amministrativa del Comune.

Il valore post trasformazione delle aree (cioè una volta ottenuta la destinazione a residenziale) può essere utilmente stimato tramite la stessa normativa di riferimento ovvero la Bersani che individua, per le aree diverse da quelle industriali, il 20% del valore complessivo dell'immobile, la percentuale riconducibile al valore del solo terreno.

In questo caso, moltiplicando per 20% il totale del valore commerciale dell'edificato (€ 50.305.751, si veda tabella 17), si stima che le aree, dopo l'approvazione della variante, abbiano un valore corrente pari a circa 10 milioni di euro.

L'incremento di valore delle aree (delta da valorizzazione) è chiaramente pari alla differenza tra la stima post valorizzazione e la stima del prezzo attuale.

Tabella 18 – incremento valore delle aree

	Valore complessivo	€/mq
valore aree edificabili a residenziale	€ 10.061.150	333,45
valore aree edificabili industriale	€ 3.088.593	102,36
delta valorizzativo	€ 6.972.557	

L'azione amministrativa, dunque, determina un incremento di valore dell'area di circa **7 milioni di euro**.

Sulla base di casi simili riscontrati a livello regionale, una quota di tale incremento (compresa tra il 30% ed il 50%) deve necessariamente ritornare alla Pubblica Amministrazione; in altri termini, devono ottenersi, a carico del privato proponente, benefici pubblici superiori a 3 milioni di euro che non devono comunque comportare un mutamento nell'equilibrio finanziario del privato.

1.5. STIMA DEI BENEFICI PUBBLICI

Una volta determinato l'obiettivo in termini di benefici pubblici, è necessario descrivere le proposte, in termini di benefici pubblici, che il proponente intende offrire alla Pubblica Amministrazione:

- cessione gratuita delle aree a standard come previsto da progetto;
- cessione gratuita delle aree destinate alla viabilità pubblica come previsto da progetto;
- realizzazione e cessione gratuita al Comune delle seguenti opere pubbliche: asilo nido (da realizzare secondo le modalità e le necessità concordate con il Comune), area verde di pertinenza dell'istruzione, opere di urbanizzazione primaria comprensive di reti e sottoservizi, viabilità interna;
- offerta ad un prezzo calmierato, individuato di comune accordo con l'Amministrazione Comunale di Fasano in € 1.700 il mq, del 20% (pari a mq 4.565 d SUL) del totale delle superfici residenziali. Dette abitazioni, vendute a prezzi "calmierati", favoriranno l'accesso alla casa per le giovani coppie identificando l'intervento quale formula di housing sociale.

La cessione delle aree a standard ha un valore, utilizzando il parametro di € 20 al mq (indicato quale parametro medio per la cessione e monetizzazione delle aree a standard nel Comune di Fasano), complessivo di euro 330 mila euro.

Tabella 19 – cessione aree a standard

standard residenze	mq	€/mq	monetizzazione standard
Istruzione 4,5 mq x ab	3.247	€ 20	€ 64.940
Attrezzature comuni 2 mq x ab	1.450	€ 20	€ 28.998
Verde pubblico 5 mq x ab	3.712	€ 20	€ 74.230
Verde sportivo 4 mq x ab	2.990	€ 20	€ 59.796
Parcheggio pubblico 2,5 mq x ab	1.799	€ 20	€ 35.980
standard commerciale	mq	€/mq	monetizzazione standard
Verde pubblico 40mq/100 mq SU	393	€ 20	€ 7.860
Parcheggio pubblico 40mq/100 mq SU	388	€ 20	€ 7.760
standard per viabilità pubblica	mq	€/mq	monetizzazione standard
Viabilità pubblica (viabilità prevista da PRG e viabilità di progetto interna al perimetro dell'intervento)	2.500	€ 20	€ 50.000
Totale cessione aree a standard	16.478		€ 329.564

Ulteriore proposta è la **realizzazione e cessione gratuita al comune di opere pubbliche** utili allo sviluppo della cittadinanza. In particolare, si propone:

- la costruzione di un asilo nido con una superficie lorda di circa 600 mq ad un costo medio di realizzazione di € 1.000 al mq, più sistemazioni esterne per circa 2.650 mq;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprensive di reti e sottoservizi;
- la realizzazione della viabilità interna.

Nel complesso le opere pubbliche in ipotesi da realizzare a spese del privato e poi cedere gratuitamente al comune di Fasano hanno un valore di 2 milioni di euro. Il proponente intende portare a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria la realizzazione dell'opera.

Tabella 20 – realizzazione e cessione opere pubbliche

realizzazione e cessione opere pubbliche	SUL - mq	€/mq	costo opere pubbliche
asilo nido	600	€ 950	€ 570.000
area verde di pertinenza dell'istruzione	2.647	€ 70	€ 185.291
opere di urbanizzazione primaria (reti e sottoservizi)	2.600	€ 400	€ 1.040.000
viabilità pubblica (viabilità di progetto interna al perimetro dell'intervento e tratto di raccordo con via Roma esterno al perimetro)	2.500	€ 115	€ 287.500
totale opere da cedere al Comune			€ 2.082.791

Una ulteriore voce di benefici proposta dal privato è la possibilità di offrire, in accordo e dietro convenzione con il Comune di Fasano, il **20% della superficie complessiva residenziale a prezzi concordati e nettamente inferiori rispetto a quelli medi di mercato**. La riduzione dei prezzi di vendita ipotizzata è pari a 250 euro al mq (da 1.950 a 1.700 al mq) ovvero circa il 13% del prezzo normale di mercato e favorirà l'accesso alla casa soprattutto per giovani coppie e famiglie legate al mondo del precariato. Ipotizzando una superficie media per appartamenti di 80 mq si ipotizzano circa 57 appartamenti da immettere sul mercato a prezzi concordati.

Al fine di quantificare tale beneficio si moltiplica il risparmio medio al mq (pari a 250 euro) per i mq complessivi da offrire a prezzi concordati (4.565 mq) per un totale di **1,1 milioni di euro**.

Tabella 21 – benefici da offerta di superfici a prezzi concordati

% di superfici da offrire a prezzi concordati	mq di SUL	prezzo normale	prezzo concordato	benefici pubblici €/mq	benefici pubblici derivanti dall'offerta di superfici a prezzi concordati
20%	4.565	€ 1.950	€ 1.700	€ 250	€ 1.141.172

1.6. SCENARIO FINALE

Una volta individuati i benefici pubblici, l'ultimo passaggio da effettuare è **la verifica di sostenibilità dell'operazione sia per il privato, che per il soggetto pubblico**.

Per il proponente, a seguito delle azioni proposte, il Margine Operativi si riduce di circa 3 milioni di euro in quanto risulta, nello scenario finale, pari a 9 milioni di euro.

Sulla base delle indicazioni e proposte effettuate, è estremamente difficile immaginare ulteriori costi a carico del privato se non a scapito della sostenibilità dell'intera proposta; in effetti, il rapporto margine/ricavi totali è pari al 18%. Valore questo, appena sufficiente a verificare l'appetibilità e sostenibilità dell'operazione.

Tabella 22 – margine dello scenario finale

Ricavi	€	%
Residenze a prezzo normale di mercato (80%)	€ 35.604.551	72%
Residenze a prezzo concordato (20%)	€ 7.759.966	16%
valore commerciale parcheggi	€ 3.670.000	7%
valore commerciale negozi	€ 2.130.062	4%
Totale ricavi	€ 49.164.579	100%
Costi	€	
Valore attuale dell'area	€ 3.088.593	8%
Demolizioni	€ 2.265.614	6%
Risanamento	€ 1.250.920	3%
Costi di costruzione	€ 30.771.332	77%
Realizzazione asilo nido + opere di urbanizzazione primaria (reti e sott.)	€ 2.082.791	5%
Contributo costo costruzione	€ 706.612	2%
Totale costi	€ 40.165.862	100%
Margine Operativo	€ 8.998.717	
MO/Totale ricavi	18%	

Per il pubblico, si possono quantificare benefici complessivi pari 4,2 milioni di euro, riconducibili alle seguenti attività del proponente:

- cessione di aree a standard per un valore di 330 mila euro;
- realizzazione e cessione di opere pubbliche (asilo nido, urbanizzazioni primarie e viabilità) per un valore pari a 2 milioni di euro, ben superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti (circa 235 mila euro);
- contributo sul costo di costruzione per 700 mila euro;
- vendita del 20% delle superfici residenziali ad una tariffa concordata con la pubblica amministrazione; prezzo concordato per giovani coppie e famiglie disagiate.

Tabella 23 – categorie e stima dei benefici complessivi

tipologia	€
cessione area a standard	€ 329.564
realizzazione e cessione opere pubbliche	€ 2.082.791
contributo sul costo di costruzione	€ 706.612
superfici a prezzo concordato	€ 1.141.172
benefici pubblici complessivi	€ 4.260.138
delta valorizzativo	€ 6.972.557
benefici pubblici/delta valorizzativo	61%

Rapportando il totale dei benefici pubblici all'incremento di valore delle aree derivante dall'approvazione della variante urbanistica (prima stimato in circa 7 milioni di euro), si ottiene un rapporto tra benefici e delta valorizzativo pari al 61%. Il coefficiente mostra in maniera sintetica gli elevati profili di pubblica utilità dell'operazione complessivamente considerata.